

ל' חשוון תשפ"ג  
24 נובמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0378 תאריך: 22/11/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	אדרי' מאיר אלואיל	
מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	ברקאי יעל	אופיר שיקה 26	0951-016	22-1504	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גרינברג נירים בע"מ	אשכול לוי 106	2106-106	22-1487	2
9	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		בלוך דוד 37	0544-037		3

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1504	תאריך הגשה	11/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת מעלית חיצונית/פנימית

כתובת	אופיר שיקה 26 רחוב הנוטר 16	שכונה	אפקה
גוש/חלקה	485/6627	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמ"א/1, 285, 413, 2710	שטח המגרש	504

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברקאי יעל	רחוב הנוטר 16, תל אביב - יפו 6969816
בעל זכות בנכס	ברקאי יעל	רחוב הנוטר 16, תל אביב - יפו 6969816
עורך ראשי	בכר יואל	רחוב השומרון 11, ג, חולון 5826514
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הקמת מעלון חיצוני בתוך קווי הבניין המותרים, בחזית הצדדית המזרחית עם 2 תחנות עצירה (בקומת הקרקע ובקומה א') בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים עבור יח"ד אחת (קוטג'). כמו כן הבקשה כוללת: הקמת גגון מעל כניסה למעלון, פתיחת דלת גישה מהמעלון לדירה בקומת הקרקע ובקומה א', הריסת הגדרות הקיימות הפולשות למדרכה לכיוון 2 הרחובות והריסת הגדר הקיימת בגבול המגרש הצדדי מזרחי הפולשת לשצ"פ ובניית גדרות חדשות בגובה 1.50 בגבולות המגרש.

### מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי, לכיוון הצפון הוא פונה לרח' שיקה אופיר, לכיוון המערבי לרח' הנוטר ולכיוון המזרחי הוא פונה לשצ"פ. במגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים ליח"ד אחת (קוטג').
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים וסגירת מרפסות בתוך קו הבניין, בבניין בן 2 קומות	04/08/1976	403
	בניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים עבור יח"ד אחת.	21/03/1975	770

### בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י וחכירה פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים – חוכרים הרשומים בטאבו. נשלחה הודעה לרמ"י לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלה התנגדות.
<b>אגף הנכסים ע"י שקד אברג'ל 04/04/2022</b> חלקה 485 בגוש 6627 בבעלות קרן קיימת לישראל בחכירה לבעלים פרטים. המבקש תכנן גדר מפרידה בין המגרש הפרטי לשצ"פ. המבקש סימן להריסה כל החורג לשצ"פ ולדרך.
<b>תאי לתעודת גמר:</b> אישור סופי של אגף נכסים שהגדר נבנתה במגרש הפרטי והריסה פועל של החורג לדרך ולשצ"פ.

**התקנת מעלון בבניין קיים לפי תקנות החוק (13.29.8.3):**

על התקנת מעלון יחולו הוראות אלה:

- (1) המעלון יותקן באישור המהנדס, לאחר שראה שלא ניתן להתקין בבניין מעלית כמפורט בסימן זה, או לאחר ששוכנע כי בנסיבות העניין, מתאים יותר להתקין מעלון במקום מעלית;
- (2) המעלון והתקנתו יהיה על פי תקן.

**התאמה לתב"ע (תכנית 285,413 אזור אפקה):**

	קיים לפי היתר: 5 מ' 4 מ' 4 מ' 7.25 מ' המעלון מוצע במרחק של 5.30 מ' מגבול המגרש + גגון בבליטה של 1.0 מ' במסגרת קו הבניין המותר במרחק של 4.30 מ' מגבול המגרש.	5 מ' 4 מ' 4 מ' 4 מ'	קווי בניין קדמי לרח' הנוטר קדמי לרח' צדדי דרומי צדדי מזרחי
שטח הגגון לא הוצג כשטח שירות, נדרש תיקון כתנאי טכני.	גגון בשטח 1.70 מ"ר, גובה 2.40 מ' ממפלס קומת הקרקע.	בליטות	שטחי שרות לפי תב"ע 413

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
הגדרות הקיימות בגבולות המגרש הפולשות למדרכה בחזית ל-2 הרחובות וצדדי-מזרחי הפולש לשצ"פ מוצעות להריסה ובניית גדרות חדשות בגובה של 1.50 מ'		+	גדרות

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)**

לאשר את הבקשה להקמת מעלון חיצוני עם 2 תחנות עצירה בקומת הקרקע ובקומה א' והקמת גגון בכניסה למעלון, הריסת גדרות קיימות בגבולות המגרש ל-2 הרחובות וצד המזרחי הפולשות לשטח ציבורי ובניית גדרות חדשות בגובה 1.50 מ' במקומם בגבול המגרש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הריסת הגדרות הפולשות ל-2 הרחובות ולצד המזרחי לשצ"פ לפני תחילת עבודות הבניה.
3. פיצול יח"ד הקיימת (קוטג' בן 2 קומות) ל-2 יח"ד נפרדות מהווה הפרת היתר ותביא לביטולו.
4. בניית גדרות חדשות בגבולות המגרש בזמן ביצוע עבודות הבניה.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהבניין בן 2 קומות מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה****תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הריסת הגדרות הפולשות ל-2 הרחובות ולצד המזרחי לשצ"פ לפני תחילת עבודות הבניה.
3. פיצול יח"ד הקיימת (קוטג' בן 2 קומות) ל-2 יח"ד נפרדות מהווה הפרת היתר ותביא לביטולו.
4. בניית גדרות חדשות בגבולות המגרש בזמן ביצוע עבודות הבניה.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהבניין בן 2 קומות מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה****ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0378-22-1 מתאריך 22/11/2022

לאשר את הבקשה להקמת מעלון חיצוני עם 2 תחנות עצירה בקומת הקרקע ובקומה א' והקמת גגון בכניסה למעלון, הריסת גדרות קיימות בגבולות המגרש ל-2 הרחובות וצד המזרחי הפולשות לשטח ציבורי ובניית גדרות חדשות בגובה 1.50 מ' במקומם בגבול המגרש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הריסת הגדרות הפולשות ל-2 הרחובות ולצד המזרחי לשצ"פ לפני תחילת עבודות הבניה.
3. פיצול יח"ד הקיימת (קוטג' בן 2 קומות) ל-2 יח"ד נפרדות מהווה הפרת היתר ותביא לביטולו.
4. בניית גדרות חדשות בגבולות המגרש בזמן ביצוע עבודות הבניה.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהבניין בן 2 קומות מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

עמ' 4

22-1504 <ms\_meyda>

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1487	תאריך הגשה	08/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	אשכול לוי 106	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	802/6630	תיק בניין	2106-106
מס' תב"ע	תעא/1116א(1), תעא/1116א(3), 4-א-1116	שטח המגרש	2158

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרינברג נירים בע"מ	רחוב השלום 30, אבן יהודה 4050448
בעל זכות בנכס	טבצניק יגיל	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
עורך ראשי	בן שוהם אדיר	רחוב דרך בן גוריון דוד 38, רמת גן 5257354
מתכנן שלד	ויקטור בורביע	רחוב בת שלמה 1, בת שלמה 3099200
מורשה חתימה מטעם המבקש	גרינברג עידו	רחוב השלום 30, אבן יהודה 4050448

### מהות הבקשה: (ע"י מידד גן-אור)

מהות עבודות בנייה
<p>הגדלת שטחן של 28 הגזוזטראות הקיימות בין קורות ועמודים קיימים עבור 28 דירות הבניין, למעט דירות מס' 4, ו-6, בקומה 2 ועוד ארבעת דירות הדופלקס העליונות בקומות 9 ו-10, בבניין בן 10 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חנייה, 34 יח"ד סה"כ.</p> <p>הגדלת הגזוזטראות מוצעת ע"י יציקת ריצפת בטון בין קורות ועמודי בטון קיימים, והריסת מעקות בנויים של הגזוזטראות הקיימות, ובניית מעקה קל.</p>

הערה: הדרפט להלן מתייחס לסט תכניות אחרון וחישוב שטחים מתוקן (לאור הערות מהנדס הרישוי), שהוצגו לבדיקת הרישוי ביום 17.11.22

### מצב קיים:

<p>החלקה כוללת 34 תת חלקות ועליה בנוי בניין בן 10 קומות מגורים מעל קומת כניסה (כפולה חלקית) ומעל מרתף חנייה.</p>
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים כלפי היתר מקורי, שינויים פנימיים בחלוקת השטחים המשותפים ובדירות הדופלקס בקומת הגג.	14/01/2004	1-240020
	בנייה חדשה – בניין בן 10 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף חנייה משותף.	30/04/2001	1-210329

תביעות משפטיות	שנה	תיאור
	02/10/2002	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-1-2001-0116 מספר תביעה: 1 התקבל במח' הפלילית
	21/01/2003	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-1-2001-0116 מספר תביעה: 2 הועבר לבית משפט
	20/02/2003	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 41-1-2001-0116 מספר תביעה: 3 הועבר לבית משפט

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלים שאינם חתומים על יפוי כח או שאינם משתתפים בבקשה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כח ונציג המבקשים ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע תעא/1116א(1), תעא/1116א(3), 1116א-4, הופקדה ב-3.9.1989**

**הערות:**

1. הבניין הנדון כולל 4 טיפוסים דירות ב-8 הקומות הטיפוסיות. טיפוס B ו-C בצד מזרח וטיפוס A ו-D בצד מערב
2. כל דירה המשתתפת בבקשה מקבלת את שטח הניוד הממ"ד השייך לאותה דירה.
3. עבור כל דירה המשתתפת בבקשה, מבוקש שטח להגדלת הגזוזטרה הקיימת ע"פ היתר, להשלמתה ל-12 מ"ר.

סטייה	מוצע	מותר		
חישוב שטח מרפסות של דירות קיימות מס' 8,9,16,17,24,25 בטבלת השטחים בצורה לא נכונה – נדרש תנאי טכני	- שטח עבור 28 גזוזטראות הקיים בהיתר, סה"כ – 279.42 מ"ר השלמת שטח המרפסות ל- 12 מ"ר, 4.15 מ"ר מיני – 7.53 מ"ר מקסי, סה"כ: 56.58 מ"ר  3.83 מ"ר - 3.85 מ"ר. סה"כ עבור 28 דירות: 107.54 מ"ר	-ממוצע של עד 12 מ"ר לפי מס' יח' דיור בבניין ועד 14 מ"ר מקסי לגזוזטרה אחת. 12 מ"ר X 28 יח"ד=336 מ"ר  -ממ"דים קיימים בהיתר מקורי בשטח של 5 מ"ר. שטח המותר לניוד מכל ממ"ד הינו - 4 מ"ר. סה"כ עבור 28 דירות: 107.54 מ"ר.	שטח מרפסות גזוזטרה  - ניוד שטחי ממ"דים לכל דירה נדונה, לצורך הגדלת הגזוזטרה  סה"כ שטח גזוזטראות	443.54 מ"ר
תנאי טכני – סימון קווי הבניין ע"פ תב"ע	ללא שינוי תוספת מרפסות במסגרת קונטור הבניין הקיים ללא הבלטה נוספת – ללא שינוי	4 מ' 5 מ' 4 מ'	<b>קווי בניין</b> קדמי צדדים אחורי	

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
תוספת לגזוזטראות קיימות מבוקשת בתוך קונטור קיים של הבניין.		+	<b>בנייה במרווחים / בליטות</b>
ללא כל שינוי במרפסות הגג		+	מרפסת
ללא כל שינוי – לא רלוונטי לתוספת שטח לגזוזטראות קיימות		+	מפלס כניסה קובעת
הוצג תצהיר מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**דוד יורדן 11/05/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)**

לאשר את הבקשה להגדלת שטחן של 28 הגזוזטראות הקיימות בין קורות ועמודים קיימים עבור 28 דירות הבניין, למעט דירות מס' 4, ו-6, בקומה 2 וארבעת דירות הדופלקס העליונות בקומות 9 ו-10, בבניין בן 10 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חנייה, 34 יח"ד סה"כ.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

**תנאים בהיתר**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

**תנאים לתעודת גמר**

1. השלמת 7 סעיפי הנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.  
\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.  
\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 1-22-0378 מתאריך 22/11/2022

לאשר את הבקשה להגדלת שטחן של 28 הגזוזטראות הקיימות בין קורות ועמודים קיימים עבור 28 דירות הבניין, למעט דירות מס' 4, ו-6, בקומה 2 וארבעת דירות הדופלקס העליונות בקומות 9 ו-10, בבניין בן 10 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חנייה, 34 יח"ד סה"כ.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

**תנאים בהיתר**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

**תנאים לתעודת גמר**

1. השלמת 7 סעיפי הנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.  
\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.  
\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

עמ' 8

2106-106 22-1487 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

### בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין ( ניהול ורישום), התשע"ב -2011

#### פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
383 / 6217		599 מ"ר	רחוב בלוך דוד מס' 37

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י הנד' כפיר אלול)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 03.11.2022 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 18-0823 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 12.02.2019 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
22	קירוי וסגירת מרפסת בשטח 33.7 מ"ר

#### החלטת רשות רישוי מספר 1-22-0378 מתאריך 22.11.22

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 03.11.2022 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 18-0823 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 12.02.2019 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
22	קירוי וסגירת מרפסת בשטח 33.7 מ"ר